

ховуючи переваги і недоліки кожного з них.

- 1.Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. – К.: Эльга-Н, Ника-центр, 2001. – 448 с.
- 2.Гитман Л.Дж., Джонк М.Д. Основы инвестирования: Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 1008 с.
- 3.Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски: Оценка, управление, портфель инвестиций. – 2-е изд. – М.: Дашков и К, 2003. – 543 с.
- 4.Залуний В.Ф. Аспекты риска в системе инвестиционного проекта. – Днепропетровск: Наука и образование, 1996. – 60 с.
- 5.Шарп У., Александер Г., Бэйли Дж. Инвестиции: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 1028 с.

Отримано 07.12.2006

УДК 334

О.О.КУЧМА, канд. екон. наук, О.О.ТАГАНЧИН

Харківський державний технічний університет будівництва та архітектури

ЕФЕКТИВНІСТЬ ВПРОВАДЖЕННЯ НОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЙНОЇ СТРУКТУРИ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИМИ ПРОЕКТАМИ В ЖИТЛОВОМУ БУДІВНИЦТВІ

Розглядаються проблеми підвищення ефективності функціонування організаційних структур управління інвестиційними проектами в житловому будівництві.

У сучасних умовах розвитку світової економіки, та зокрема економіки України, дуже актуальним є необхідність управління проектами, а саме необхідність координації використання людських та матеріальних ресурсів протягом життєвого циклу проекту за допомогою сучасних методів і техніки управління з метою успішного досягнення поставлених цілей з урахуванням високої якості продукції та часу. В 60-х роках ХХ ст. в умовах посилення динамізму бізнес-середовища розпочалися пошуки нових гнучких методів управління та організаційних структур проектів. Упродовж 70-х років управління проектами формується як цілісна система, яка нині є визначною галуззю менеджменту. «Світ управління проектами» поєднує національні і міжнародні організації – інвестиційні, промислові, будівельні, консалтингові та інжинірингові фірми [1, 3].

Досвід Німеччини, Японії, Кореї, США та інших розвинених країн свідчить, що система керування проектами – це потужний засіб виходу з економічної кризи й метод рішення великих наукових, виробничих і соціальних проблем. Саме цей метод є засобом керування в умовах, що змінюються, і системах, що розвиваються, в умовах нестабільності й невизначеності, коли недостатньо пророблені питання за-

конодавства, в умовах слабо контролюваного росту цін і дефіциту ресурсів, відмова держави від безпосереднього керівництва виробничо-господарською діяльністю підприємств, в умовах появи власників і приватних інвесторів, нестабільної податкової системи та ін. [3, 4].

Для вдосконалення організаційної структури управління проектами в Україні з урахуванням доцільно проаналізувати вплив соціально-економічних та законодавчих факторів на інвестиційну діяльність у житловому будівництві.

Основним елементом структури проекту є його учасники, бо саме вони забезпечують втілення його задуму. Підвищення ефективності взаємодій основних учасників проекту дає змогу якісно та своєчасно реалізовувати інвестиційні проекти в житловому будівництві. Аналізуючи процес реалізації проектів [2, 4, 5], традиційну організаційну структуру можна представити наступною схемою (рис.1).

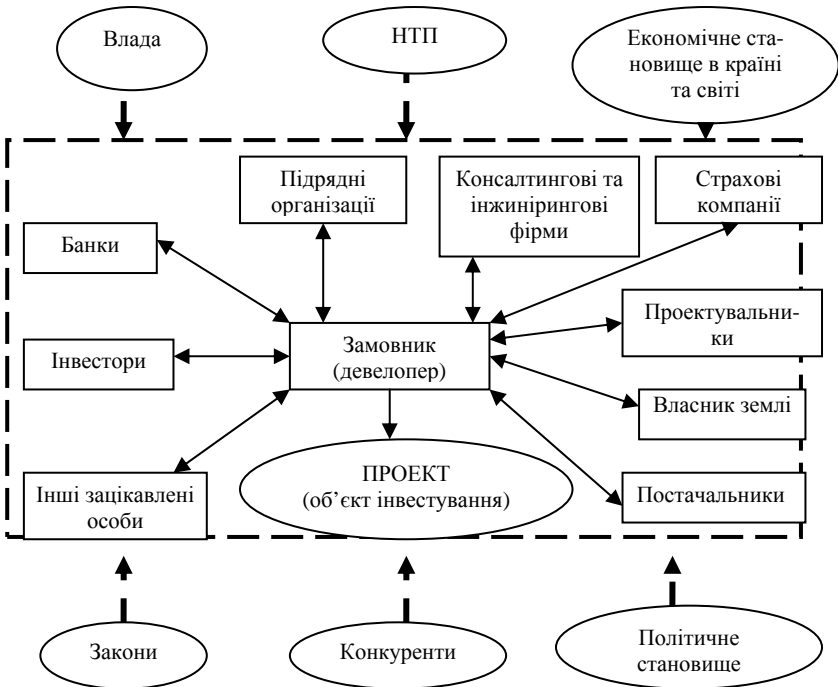


Рис.1 – Традиційна схема управління інвестиційними проектами в житловому будівництві

В усьому світі придбання житла в кредит є нормою. Таке співробітництво вигідно усім сторонам: банкам, покупцям, девелоперам. Україна не стала винятком, сьогодні таке співробітництво інвестора і замовника зустрічаються досить часто. Це викликано тим, що житлове будівництво завжди актуальне. В Україні дуже жорстко стоїть питання обмеженої кількості якісного житла для громадян, тому схема інвестування цього напрямку, поки об'єкт на стадії будівництва, стає дуже вигідною для усіх учасників, але найбільш привабливою – для кінцевого споживача продукту. При цьому клієнти компанії володіють майновими правами за договорами часткової участі в будівництві, а сама компанія виступає забудовником і володіє пакетом документів, включаючи договори, визначаючи земельні відносини, проектну документацию, дозвіл на будівництво та ін.

Забудовники запевняють своїх інвесторів у безпечності їх вкладень. З кожним роком інвестори мали змогу все більше у цьому впевнитися. Житлове будівництво почало дуже поширюватись та розвиватись, зросли потреби у скороченні часу та підвищенні якості будівництва. Традиційна схема управління інвестиційними проектами в житловому будівництві була у змозі їх виконати.

Але існує достатня кількість негативних прикладів, де традиційна структура управління проектами не змогла захистити інтереси вкладників. Останнім гучним прикладом стала історія зі споживачами київської компанії «Еліта Центр», коли більше 1500 інвесторів лишилися вкладених коштів так і не отримавши житло. Це ще раз доводить, що така організаційна структура управління проектами недосконала. Основними недоліками такої схеми стають відсутність у інвестора гарантій, що забудовник витрачає вкладені кошти за цільовим призначенням та повернення коштів у разі банкрутства. Але перевагами цього процесу слід визнати безпосередній зв'язок між інвестором і забудовником.

Таким чином, з'являється необхідність у додатковому контролі за вкладеними коштами та зменшенні ризику для інвестора – це потреба у ще одному учаснику, метою якого є захист прав і коштів інвестора.

З 14 січня 2006 р. набули чинності зміни в Законі України "Про інвестиційну діяльність" [6] від 18 вересня 1991 р. У Законі встановлено, що об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування споруди яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених з фізичних осіб, у тому числі в управління. Також встановлено, що інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватись виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування (ІСІ).

Таким чином, у системі управління проектами з'являється ще один учасник, обов'язково встановлений державою, якого можна назвати гарантом інвесторів (споживачів) (рис.2).

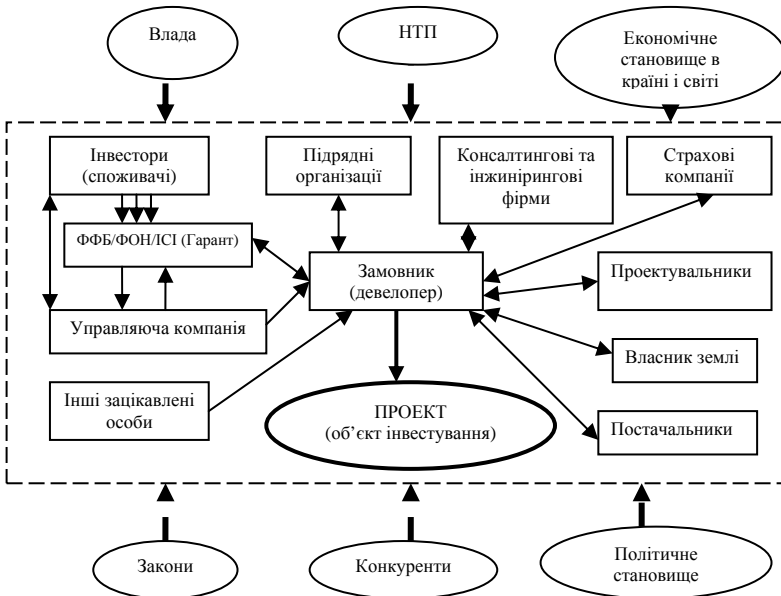


Рис.2 – Нова схема управління інвестиційними проектами в житловому будівництві

Гарант (ФФБ, ФОН, ІСІ) складає із забудовником «Договір на спорудження об'єкта будівництва», за яким управитель зобов'язаний фінансувати об'єкт будівництва в певному обсязі згідно кошторису у певний термін, а забудовник зобов'язаний збудувати певний об'єкт якісно й в обговорений термін. Гарант за своєю суттю – це посередник між компанією-збудовником і інвестором. При інвестуванні через Гаранта існує вертикаль жорсткого контролю. Управителі (фінансові компанії, які управляють фондами фінансування будівництва й фондами операцій з нерухомістю), діючи в інтересах довіритель, зобов'язані контролювати забудовника. Всі рахунки відкриваються в одному банку, маючи режим спецрахунків: ні управитель не може гроші взяти, крім як на будівництво, ні забудовник не може витратити ці гроші на будь-які інші потреби – банк їх не перелічить. Кошти йдуть тільки на будівництво, тільки за узгодженим кошторисом, за документами, за графіком фінансування. Забудовник на початку місяця дає заявку, куди

він збирається витратити гроші (на цемент, пісок, бетон або цеглу), заявка перевіряється й фінансується в межах потреби на даний період. Наприкінці місяця здається звіт, куди витрачені гроші з підтвердженням банківською випискою. Якщо управителя не влаштовує забудовник, він має право його змінити. Управитель зобов'язаний почати всі можливі міри, щоб витрачені не по призначенню гроші забудовник повернув. Крім того, управителі Гаранта щомісяця звітують перед Державною комісією з регулювання ринку фінансових послуг: скільки коштів було притягнуто, скільки перераховано забудовникові, на яку суму забудовник виконав роботи. Клієнт не контактує прямо з будівельником. Згідно законодавству, фінансова компанія зобов'язана сама контролювати будівництво й повідомляти інвесторові (так часто, як записано в договорі між управителем і довірительом), що робиться на будівництві. Гарант працює не на користь забудовника, а на користь інвестора. Іноді можуть скластися форс-мажорні обставини, наприклад, економічні прорахунки проекту. За законом, весь споруджуваний об'єкт закладений в іпотеці у управителя. Тобто, якщо з якоїсь причини будівництво припиняється, управитель зобов'язаний цей об'єкт продати й повернути гроші довірительам. Управителі не втручаються в «економіку» угоди забудовника, і її рентабельність їх не цікавить. Нехай забудовник одержить 200%. Гарант не бере участь у розподілі прибутку. Управителі одержують від 3 до 5% від собівартості будівництва (але не від ціни продажу). А собівартість будівництва житла в кожного забудовника різна.

Аналізуючи нові аспекти процесу взаємодій всіх учасників інвестиційного проекту, що обумовлені змінами у законодавстві, слід виділити основні позитивні сторони:

- для замовника дещо спрощується система управління проектами, тому що пошук клієнтів, реклама, просування товару на ринок стає задачею Управляючої компанії;
- пошуком коштів для проекту займається Управляюча компанія, яка гарантує своєчасну передачу грошей на будівництво. Таким чином, замовнику завжди вчасно будуть поступати кошти, які необхідні для здійснення проекту;
- програма страхування передбачає захист від усіх можливих ризиків, пов'язаних з будівництвом та діяльністю Фондів (ФФБ, ФОН, ІСІ) (страхування фінансового ризику, будівельно-монтажних робіт);
- для інвестора з'являється можливість забрати свої кошти на будь-якому етапі будівництва за ціною на вимірну одиницю (наприклад, м²), що встановлена на цей момент часу;

- дуже важливою перевагою для забудовника є можливість скоротити податки. Згідно із Законом „Про оподаткування прибутку підприємств” [8], грошові кошти, які перераховуються управляючому для фінансування будівництва, залишаються в нього без оподаткування на прибуток;

- Згідно із Законом про ПДВ [7], п.п. 3.2.1., відповідно до якого не є об'єктом оподаткування операції по „діяльності щодо управління активами”, також дозволяє звільнити не тільки винагороду керуючого, але і суми одержувані їм від довірителя. Тобто не обкладаються ПДВ ні винагорода, ні кошти Фондів, що відшкодовують вартість будівництва.

Комплексний аналіз нової структури управління інвестиційними проектами в житловому будівництві потребує звернути увагу на важливі моменти, які потребують вдосконалення цього процесу:

- головним недоліком в управлінні проектами є те, що руйнується безпосередній зв'язок між клієнтом (інвестором) та замовником;

- з'являється велика залежність Замовника від Управляючої компанії, а також ризик втрати об'єкта в разі передачі його іншій компанії для продовження будівництва;

- ціна для клієнта зростає до 10%, тому що частина (3-5% кошторисної вартості будівництва) коштів буде потрібна для існування Управляючої компанії;

- важливим недоліком є той випадок, коли клієнт вніс не всю суму, а лише за 30% площі, то наступний внесок за решту площі буде вже по ціні, яка сформувалась на цей момент, а не по ціні початкового внеску.

Таким чином, зміни у законодавстві були здійснені з метою захисту інвестора та вдосконалення процесу інвестування. Ризиків при такій схемі фінансування значно менше. Поріг ризику в цих операціях – до 500 тис. грн. Ні при якій іншій схемі фінансування будівництва такого контролю немає: забудовник сам вирішує, на які потреби направляти гроші. Слід відмітити, що ті проблеми, від яких повинні захищати Фонди, можуть не зникнути цілком. Наприклад, якщо раніше була можливість, що Замовник може продати одну квартиру різним інвесторам, то де гарантії, що цього порушення закону не зробить Управляюча компанія? Якщо брати до уваги політичну ситуацію в країні, то можна зробити припущення, що ці зміни в законодавстві є результатом боротьби за ринок будівництва, після вступу в силу Закону, малим забудовникам нічого не лишається крім як зникнути з ринку або „злитися” з крупними компаніями, або ж працювати через банки.

Для того щоб цілі, які були закладені в основу створення Фондів, дійсно виправдали себе, треба вдосконалювати механізм організаційної структури учасників використовуючи основні аспекти концепції „Управління проектами”. Всі учасники процесу повинні бути зацікавлені у підвищенні гарантій ефективності використання інвестиційних ресурсів. Такий підхід дасть можливість розраховувати на більш якісний і швидкий процес будівництва, і не тільки житла. Нова система взаємодій учасників управління проектами дає більше гарантій інвестору, зменшує потенційні ризики. Ці зміни повинні унеможливити втрати інвестора, як це було з інвесторами компанії «Еліта Центр».

Слід зазначити, що вже на початку 2006 р. управляючих компаній було близько 75. Вважаємо, що цей процес повинен розвиватися, працювати на нашому ринку. Забудовників повинно змушувати працювати за такою схемою не стільки законодавство, скільки споживачі, які навчилися зважувати й оцінювати свої ризики. Таким чином, нова організаційна структура має всі шанси виправдати свої цілі, що дозволить більш ефективніше, якісніше керувати інвестиційними проектами, що сприятиме покращенню соціально-економічного становища в країні.

- 1.Тарасюк Г.М. Управління проектами. – К.: Каравела, 2004. – 344 с.
- 2.Кобилляцький Л.С. Управління проектами. – К.: МАУП, 2002. – 220 с.
- 3.Батенко Л.П., Загородніх О.А., Ліщинські В.В. Управління проектами. – К.: КНЕУ, 2003. – 231 с.
- 4.Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Управление проектами / Под общ. ред. И.И.Мазура. – 2-е изд. – М.: Омега - Л, 2004. – 664 с.
- 5.Тян Р.Б., Холод, Б.І., Ткаченко В.А. Управління проектами. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 224 с.
- 6.Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991р. №1560-ХІІ.
- 7.Про податок на додану вартість: Закон України від 03.04.1997р. №168/97-ВР.
- 8.Про оподаткування прибутку підприємств: Закон України від 28.12.1994р. №334/94-ВР.

Отримано 23.01.2007

УДК 330.43

Л.М.МАЛЯРЕЦЬ, канд. екон. наук, Л.О.НОРІК
Харківський національний економічний університет

ФАКТОРНИЙ АНАЛІЗ ЯКІСНИХ ОЗНАК У ДІАГНОСТИЦІ КОНКУРЕНТНОГО СТАТУСУ ПІДПРИЄМСТВА

Обґрунтовується коректність та доцільність використання коефіцієнтів рангової кореляції в реалізації факторного аналізу якісних ознак об'єкту для вирішення практичних задач в економіці. Визначення факторів на основі якісних ознак сприяє поглибленню вивчення об'єкта в економіці та його повнішого підпорядкування в управлінні.